RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Moncton

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

- En octobre 2012, le taux d'inoccupation global dans la RMR de Moncton est monté à 6,7 %, alors qu'il atteignait 4,3 % un an plus tôt.
- La plus grande variation du taux d'inoccupation a été observée à Dieppe, où il était en hausse et s'établissait à 6,6 %.
- C'est à Dieppe que les logements locatifs se louaient le plus cher en moyenne (752 $) dans le Grand Moncton. Les loyers mensuels moyens dans les villes de Riverview et de Moncton étaient plus bas (720 et 702 $ respectivement).
- Dans le Grand Moncton, le loyer moyen global a progressé de 2,2 % en octobre 2012 (dans les immeubles qu'ont en commun les univers d'enquête de 2011 et de 2012). Dans les trois collectivités qui forment la RMR, les hausses de loyer se sont chiffrées entre 2,1 et 3,0 %.

Figure 1

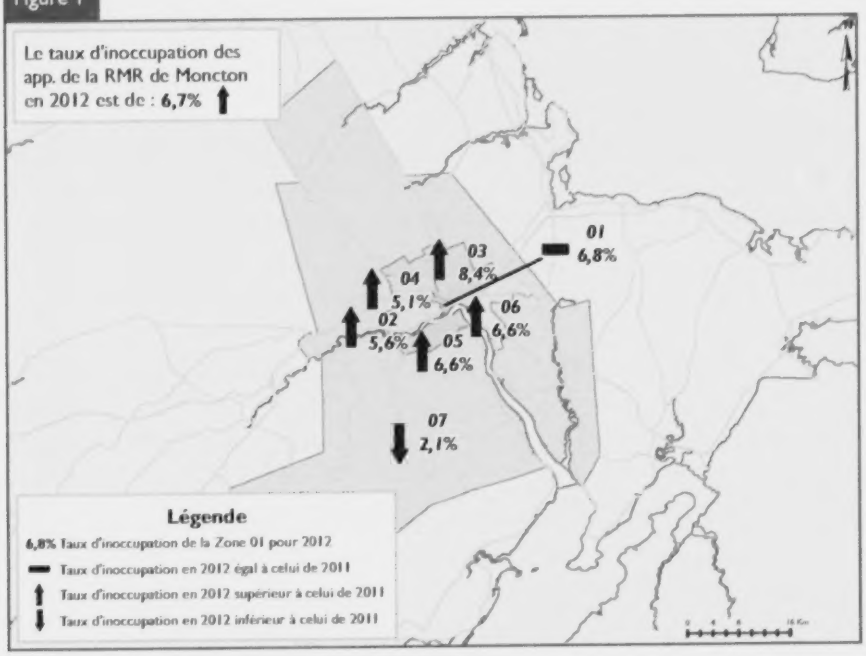


Table des matières

2 Hausse du taux d'inoccupation dans le Grand Moncton en 2012

3 Évolution du marché de l'habitation du Grand Moncton

4 Le taux d'inoccupation augmente dans les trois grands sous-marchés du Grand Moncton

4 La hausse des loyers ralentit dans la RMR de Moncton

5 Le taux d'inoccupation augmente dans les immeubles neufs

5 Hausse du taux de disponibilité en 2012

6 Accroissement du taux d'inoccupation attendu en 2013

7 Carte de zone

9 Liste des tableaux

17 Méthode

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

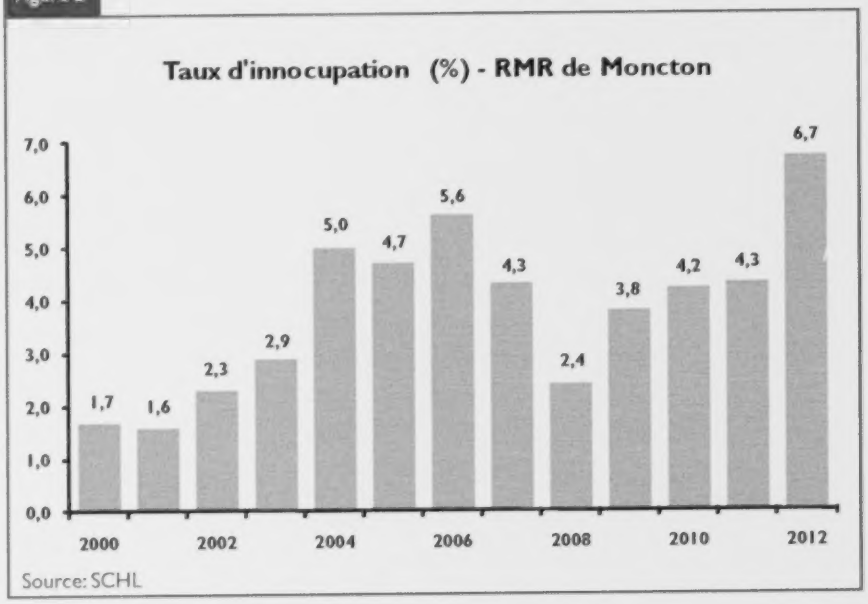
	oct. 2011	oct. 2012
Abbotsford	6,7	4,2
Barrie	1,7	2,0
Brantford	1,8	3,5
Calgary	1,9	1,3
Edmonton	3,3	1,7
Gatineau	2,2	3,3
Grand Sudbury	2,8	2,7
Guelph	1,1	1,4
Halifax	2,4	3,0
Hamilton	3,4	3,5
Kelowna	3,0	4,0
Kingston	1,1	1,7
Kitchener-Cambridge-Waterloo	1,7	2,6
London	3,8	3,9
Moncton	4,3	6,7
Montréal	2,5	2,8
Oshawa	1,8	2,1
Ottawa	1,4	2,5
Peterborough	3,5	2,7
Québec	1,6	2,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,4	2,0
Saint John	5,9	9,7
Saskatoon	2,6	2,6
Sherbrooke	4,7	5,0
St. Catharines-Niagara	3,2	4,0
St. John's	1,3	2,8
Thunder Bay	1,7	1,1
Toronto	1,4	1,7
Trois-Rivières	3,9	5,2
Vancouver	1,4	1,8
Victoria	2,1	2,7
Windsor	8,1	7,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,2**	**2,6**

Pour en savoir d'avantage, veuillez consulter le Rapport sur le marché locatif: Faits saillants - Canada sur le site web de la SCHL

Hausse du taux d'inoccupation dans le Grand Moncton en 2012

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre 2012 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Moncton s'est établi à 6,7 %, alors qu'il avait atteint 4,3 % lors de l'enquête d'octobre 2011.

Figure 2



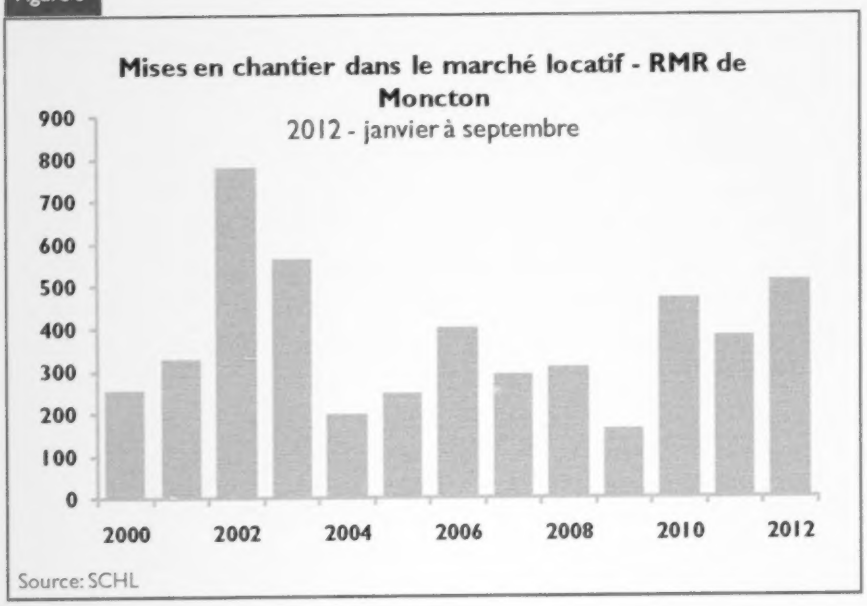
Source: SCHL

Dans la RMR de Moncton, les logements de deux chambres représentaient environ 68 % de l'univers locatif local en octobre 2012. Les unités de cette taille servent fréquemment de point de repère lorsqu'on évalue l'état du marché locatif. En octobre 2012, le taux d'inoccupation des unités de deux chambres s'élevait à 7,4 %; il dépassait le taux global relevé dans l'ensemble de la RMR. La hausse de 3,2 points de pourcentage qu'a connue la proportion de logements vacants de deux chambres était attendue, car ce type de logement locatif est celui qui a été le plus bâti dans le Grand Moncton au cours des dernières années.

Le taux d'inoccupation des unités de une chambre (4,5 %) a été plus bas que celui des unités de deux chambres dans la RMR en octobre 2012. La plupart des immeubles locatifs ayant été mis en chantier au cours des dix dernières années comptent peu d'unités de une chambre, car beaucoup de locataires et de locataires potentiels recherchaient des unités de deux chambres en raison de leurs pièces plus grandes et de leurs commodités. Par conséquent, l'expansion de l'offre de logements de une chambre a été beaucoup plus lente que celle de l'offre de logements de deux chambres. Ce facteur, conjugué à la stabilité de la demande, explique en partie pourquoi les fluctuations annuelles du taux d'inoccupation ont été modérées ces dernières années dans la catégorie des logements de une chambre.

Des trois collectivités qui forment la RMR, celles de Dieppe et de Riverview ont toutes deux affiché la plus faible proportion de logements vacants (6,6 %), suivies de Moncton (6,8 %). La zone périphérique de la RMR de Moncton a pour sa part enregistré le plus bas taux d'inoccupation (2,1 %), en raison de la stabilité de la demande, de la construction limitée de logements

Figure 3



Source: SCHL

locatifs à l'extérieur de la RMR et de l'absence d'expansion du parc locatif dans cette zone.

Évolution du marché de l'habitation du Grand Moncton

Depuis le début des années 2000, le niveau d'activité sur les marchés du neuf et de l'existant du Grand Moncton a toujours été le plus élevé ayant été enregistré au Nouveau-Brunswick. La croissance démographique a été l'un des principaux moteurs de l'activité sur le marché de l'habitation. Selon les données des recensements de 2006 et 2011, la population de la RMR de Moncton s'est accrue de 6,5 et 9,7 % respectivement. Le Grand Moncton ne cesse de présenter le meilleur bilan migratoire annuel au Nouveau-Brunswick, et ce, surtout en raison de son marché de l'emploi en croissance. Après avoir affiché des augmentations annuelles constantes, l'emploi total dans la région a atteint un niveau record en 2009. Il a toutefois suivi une tendance à la baisse en 2010 et en 2011, pour ensuite renouer avec la croissance et atteindre des niveaux inégalés pendant les neuf premiers mois de 2012. La forte progression de l'emploi chez les personnes de 15 à 24 ans, en particulier, a contribué à la bonne conjoncture de l'emploi en 2012. Il s'agit là d'une tendance qui est généralement favorable pour le marché locatif, car les jeunes qui intègrent le marché du travail sont à la recherche de leur premier logement.

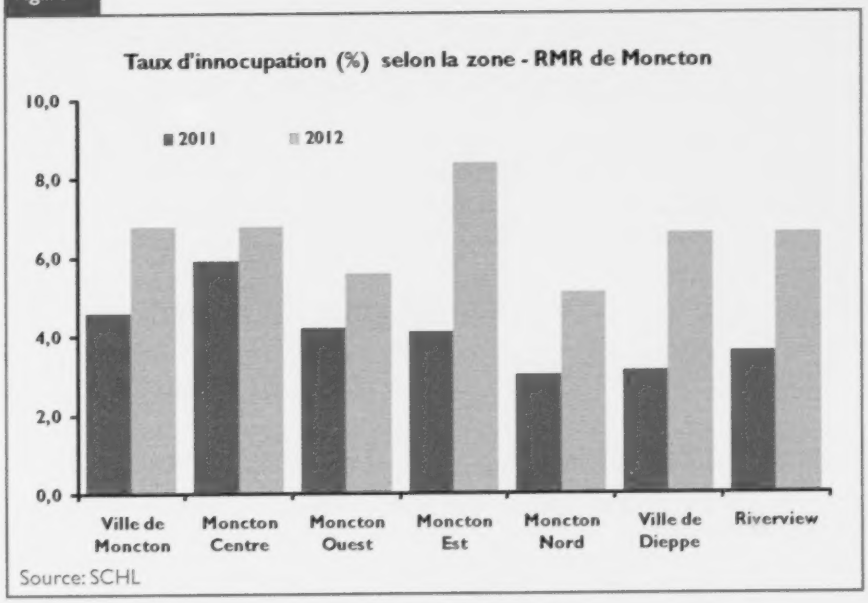
Bien que la croissance de l'emploi ait fluctué au cours des dernières années, la vitalité du marché du travail dans le Grand Moncton, conjuguée aux conditions favorables du marché de l'habitation, a permis à un nombre grandissant de personnes d'acheter une habitation dans cette région. Ainsi, l'activité sur le marché des jumelés, plus particulièrement, s'est accrue rapidement au cours de la dernière décennie, et ce type de logement est devenu le logement de choix pour de nombreux accédants à la propriété.

En 2009, plus de 90 % des jumelés neufs se vendaient moins de 150 000 $ dans la région du Grand Moncton. Sous l'effet conjugué de ces prix relativement peu élevés et des taux hypothécaires exceptionnellement bas, la mensualité hypothécaire à payer était comparable ou inférieure au loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres de construction récente, de sorte que certains locataires et locataires potentiels ont décidé de faire l'acquisition d'une habitation. Les mises en chantier de jumelés, dont le nombre atteignait moins de 80 unités par an durant les années 1990, ont beaucoup augmenté au cours de la dernière décennie et ont atteint un sommet de 460 unités en 2008. Depuis, elles se sont chiffrées à 360 par année dans la RMR de Moncton.

Malgré le mouvement d'accession à la propriété, la construction d'unités locatives a tout de même été soutenue dans la région du Grand Moncton au cours des dernières années, puisque le nombre annuel de logements locatifs achevés s'est établi en moyenne à près de 250 unités entre 2000 et 2011. Au 30 juin 2012, les constructeurs avaient achevé 170 logements locatifs dans la région. À ce nombre s'ajoutent 154 autres unités de ce type qui ont été achevées au troisième trimestre, mais celles-ci n'ont pas été incluses dans l'Enquête de 2012. Ainsi, le total de logements locatifs achevés en 2012 sera beaucoup plus élevé que la moyenne.

L'expansion du parc locatif observée pendant la période de trois ans qui prendra fin en décembre 2012 sera l'une des plus importantes jamais enregistrées dans la région du Grand Moncton parmi les périodes de trois ans au cours des dernières décennies. Ce niveau de construction a eu une incidence considérable sur le taux d'inoccupation relevé cette année,

Figure 4



Source: SCHL

et il continuera à exercer de fortes pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation global dans la RMR de Moncton pendant la prochaine année.

Le taux d'inoccupation augmente dans les trois grands sous-marchés du Grand Moncton

En octobre 2012, la proportion de logements vacants relevée dans chacun des trois grands sous-marchés de la RMR de Moncton était plus élevée que celle enregistrée à la même période en 2011. C'est dans la ville de Dieppe que le taux d'inoccupation a le plus varié en glissement annuel, où il a augmenté de 3,5 points de pourcentage, pour s'établir à 6,6 %.

Ces dernières années, la croissance démographique observée dans la ville de Dieppe a surpassé celle des villes de Moncton et de Riverview, ce qui a soutenu la construction résidentielle. Les mises en chantier de logements locatifs ont été particulièrement robustes à Dieppe. Depuis le début de 2011, 328 appartements ont été entamés dans cette ville, soit un résultat de moins de 140 unités inférieur au total d'appartements commencés dans ville de Moncton proprement dite. Il importe toutefois de souligner que l'univers locatif de la ville de Moncton est plus de six fois supérieur à celui de Dieppe. Ainsi, toutes proportions gardées, l'offre de nouveaux logements s'est intensifiée bien plus rapidement dans la ville de Dieppe que dans celle Moncton depuis le début de 2011, de sorte que la variation du taux d'inoccupation en glissement annuel été beaucoup plus importante dans cette première ville. Dans la catégorie des logements de deux chambres, type d'unité très prisée, le taux d'inoccupation a augmenté de 4,9 points de pourcentage par rapport à celui d'octobre 2011, pour atteindre 7,6 %.

À Moncton, le taux d'inoccupation, qui atteignait 4,6 % en octobre 2011, s'est fixé à 6,8 % en octobre 2012; il dépasse légèrement le taux global relevé dans l'ensemble de la RMR. La proportion de logements vacants enregistrée à Moncton est le reflet du taux global, car l'univers locatif de cette ville représente plus des trois quarts des logements locatifs de la RMR de Moncton. Parmi les quatre zones qui composent la ville de Moncton, la proportion d'unités vacantes oscillait entre 5,1 et 8,4 %.

À Riverview, le taux d'inoccupation relevé en octobre 2012 correspondait à celui enregistré à Dieppe, soit 6,6 %. Cependant, contrairement à ce que l'on a observé à Dieppe, le taux d'inoccupation a peu fluctué à Riverview au cours des dernières années. De 2008 à 2011, il est demeuré relativement stable et s'est situé entre 3,4 et 3,6 %. Cette situation s'explique par le fait que le rythme de la construction résidentielle, en particulier sur le marché locatif, a continué de suivre celui de la demande. En octobre 2012, la proportion d'unités vacantes à Riverview a atteint 6,6 %, alors qu'elle était de 3,6 % à pareil mois en 2011. L'accroissement du parc locatif de la RMR de Moncton a permis aux propriétaires-bailleurs des divers sous-marchés de la région de se livrer une concurrence accrue, ce qui a contribué à la hausse du taux d'inoccupation relevé à Riverview.

La hausse des loyers ralentit dans la RMR de Moncton

Dans la RMR de Moncton, le loyer mensuel moyen, toutes catégories de logements confondues, s'est établi à 709 $ en octobre 2012, et celui des unités de deux chambres – particulièrement recherchées – a atteint 731 $. La ville de Moncton a affiché cette année le loyer mensuel moyen le bas de la RMR, soit 702 $. À Dieppe et à Riverview, les deux sous-marchés où les unités neuves représentent une part accrue des logements du parc locatif de la RMR, le loyer mensuel

moyen s'est élevé à 752 et 720 $, respectivement.

À Moncton, le loyer mensuel moyen dans les immeubles qu'ont en commun l'univers des enquêtes de 2011 et de 2012 a augmenté de 2,1 % cette année par rapport à l'an dernier, soit à peine moins que dans l'ensemble de la RMR, où il a progressé de 2,2 %. Dans les villes de Dieppe et de Riverview, il a enregistré des hausses respectives de 2,3 % et de 3,0 %.

Comme ce fut le cas durant la majeure partie des dix dernières années, la conjoncture favorable des marchés du neuf et de la revente a continué de se répercuter sur les loyers pratiqués cette année dans la RMR de Moncton, puisque l'offre diversifiée de logements neufs et existants et les taux hypothécaires exceptionnellement bas ont facilité l'accès à la propriété pour les locataires. Le marché de l'habitation de Moncton, surtout celui de la revente, demeure l'un des plus abordables de la région de l'Atlantique. Ainsi, le vaste choix de logements dont disposent les habitants de cette RMR continue d'y limiter la hausse globale des loyers.

Le taux d'inoccupation augmente dans les immeubles neufs

À l'automne 2012, le taux d'inoccupation des unités comprises dans les immeubles bâtis après l'an 2000 s'est établi à 6,8 % dans la RMR de Moncton, ce qui représente une hausse de 4,0 points de pourcentage par rapport à l'an dernier et un taux plus élevé que le taux d'inoccupation global (6,7 %). Il s'agit là d'un changement important dans l'évolution récente du taux d'inoccupation des unités neuves, qui était auparavant toujours inférieur au taux d'inoccupation global.

Durant la majeure partie de la dernière décennie, le volume de production annuelle d'unités locatives a bien cadré avec la demande. Les unités neuves ont en général trouvé preneur rapidement, car les promoteurs allongeaient souvent la liste des caractéristiques et des commodités offertes, par exemple des pièces plus grandes, pour rivaliser avec leurs concurrents. Les améliorations qui ne cessaient d'être apportées aux logements offerts étaient attrayantes pour les locataires et les locataires potentiels, y compris pour le nombre grandissant de retraités et de personnes n'ayant plus d'enfants à la maison, qui étaient alors séduits par le peu d'entretien qu'exige une unité locative. Ainsi, les logements neufs qui trouvaient preneur auprès de personnes déjà locataires voulant louer un tel type de logement et l'arrivée de nouveaux locataires à la recherche d'une unité neuve avaient permis de neutraliser l'augmentation annuelle des stocks, ce qui avait fait descendre le taux d'inoccupation des unités de construction récente à un niveau relativement bas.

Cette tendance s'est toutefois renversée en 2012 en raison du rythme de la construction de logements locatifs qui était supérieur à la moyenne depuis 2010. Avec plus de 1 300 mises en chantier de logements locatifs durant cette période, la demande d'unités neuves n'a pas suivi le rythme de la progression de l'offre d'unités neuves, et ce, en dépit de l'accroissement continu de la population. Il en a donc résulté un allongement important du temps nécessaire pour louer la totalité des unités comprises dans les immeubles neufs.

Dans le cas des unités ayant été bâties avant l'an 2000, toutes catégories confondues, le taux d'inoccupation a été en général plus élevé en 2012 que celui des unités construites par la suite. Les fluctuations du taux d'inoccupation ont toutefois été beaucoup moins grandes dans cette première catégorie que celles observées du côté des unités de construction récente. C'est du côté des logements bâtis entre 1960 et 1974 que le pourcentage d'unités vacantes a été le plus élevé, à savoir 7,6 %.

Hausse du taux de disponibilité en 2012

Selon les résultats de l'ELL réalisée cette année par la SCHL, le taux de disponibilité a augmenté de 2,7 points de pourcentage dans la RMR de Moncton et s'est établi à 7,6 %. Parmi les trois grands sous-marchés de la RMR, c'est la ville de Dieppe qui présentait le plus haut taux de disponibilité, c'est-à-dire 8,4 %. À Moncton, il a atteint 7,5 %. Et à l'échelle des quatre zones qui composent la ville de Moncton, le taux de disponibilité variait entre 5,5 et 9,1 %. Le plus élevé a été observé dans l'Est de Moncton, où le rythme de la construction a été relativement vigoureux ces dernières années comparativement aux trois autres secteurs de la ville de Moncton. À Riverview, le taux de disponibilité était de 7,4 % à l'automne 2012.

Dans la RMR de Moncton, le taux de disponibilité est resté relativement inchangé cette année dans les catégories des logements de une et de trois chambres et s'est établi à 5,5 et 7,7 % respectivement. Comme prévu, la variation la plus importante (hausse de 3,4 points de pourcentage) a été constatée dans la catégorie des logements de deux chambres : 8,2 % étaient disponibles en 2012. Le taux de disponibilité relativement élevé

enregistré du côté des logements de trois chambres n'est pas attribuable à la vigueur du rythme de la construction, puisque peu d'unités de ce type sont venues s'ajouter à l'univers locatif de la région au cours des dernières années. C'est d'ailleurs dans la catégorie des logements de trois chambres que le loyer mensuel moyen était le plus haut dans la RMR, c'est-à-dire 897 $, et la plupart des logements de construction récente de cette taille se louent plus de 1 000 $ par mois. Comme la conjoncture favorable du marché de l'habitation a facilité l'accession à la propriété, celle-ci a constitué une option intéressante pour les locataires actuels et éventuels ayant besoin de l'espace supplémentaire offert par les unités de trois chambres. Résultat : le fléchissement de la demande de ce type de logement a contribué à faire monter le taux de disponibilité.

Accroissement du taux d'inoccupation attendu en 2013

Dans l'ensemble, les taux d'inoccupation enregistrés à l'automne 2012 dans les villes de Moncton, Dieppe et Riverview ont considérablement augmenté en regard de la période correspondante l'an dernier. Ces augmentations s'expliquent notamment par le niveau de la construction supérieur à la moyenne depuis 2010. Il en a résulté un déséquilibre grandissant entre l'offre et la demande, puisque l'offre s'est accrue beaucoup plus rapidement que la demande.

À court terme, le marché de l'habitation du Grand Moncton continuera à offrir de multiples choix aux consommateurs à la recherche d'un logement, y compris à ceux qui ne savent pas encore s'ils veulent être des locataires ou des propriétaires. À l'heure actuelle, le niveau exceptionnellement élevé de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente et la faiblesse des taux hypothécaires continueront à soutenir le mouvement d'accession à la propriété chez certains locataires potentiels. En outre, dans le cas des personnes qui veulent habiter dans un logement neuf, elles doivent savoir que les jumelés neufs, étant donné leur prix, demeurent accessibles, puisque les paiements hypothécaires associés à la possession de ce type de logement sont comparables au loyer moyen d'un logement neuf de deux chambres.

Au cours des neuf premiers mois de 2012, plus de 500 appartements ont été mis en chantier dans la région du Grand Moncton. Puisque plus de la moitié de ces unités ont été commencées au troisième trimestre, elles ne viendront s'ajouter au parc locatif que vers la fin de 2012 ou qu'au début de l'année prochaine. Non seulement ces unités offriront un vaste choix aux locataires actuels et potentiels qui recherchent un logement locatif neuf, mais elles auront pour effet d'intensifier les pressions à la hausse exercées sur le taux d'inoccupation de la RMR de Moncton en 2013 et au cours des années suivantes.

D'ici la fin de 2012 et en 2013, l'univers locatif de la RMR de Moncton devrait continuer de prendre de l'expansion à un rythme supérieur à la moyenne. Ainsi, il faudra compter plus de temps pour louer les logements sur le marché local, et il est prévu que le taux d'inoccupation dans la RMR de Moncton grimpe l'an prochain jusqu'aux alentours de 7,5 à 8,5 %.

Il s'est bâti un petit nombre d'ensembles locatifs haut de gamme dans le Grand Moncton au cours des dernières années. Ceux-ci offrent des logements luxueux dont les loyers mensuels sont nettement plus élevés que la moyenne des autres logements de construction récente. Le nombre d'unités haut de gamme demeure toutefois relativement faible et aura donc peu d'incidences sur l'évolution à court terme du loyer moyen global dans le Grand Moncton. De plus, la montée du taux d'inoccupation aura également pour effet de limiter les majorations de loyer. Ainsi, on prévoit que la progression du loyer moyen se chiffrera entre 2,0 et 2,5 % en 2013.

RMR de Moncton
N
Saint-Paul
Moncton
Dieppe
Dorchester
Riverview
Salisbury
Coverdale
Memramcook
Hillsborough
Elgin
Zones
01 - Moncton Centre
02 - Moncton Ouest
03 - Moncton Est
04 - Moncton Nord
05 - Ville de Riverview
06 - Ville de Dieppe
Reste du RMR
Frontières municipales *
* D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada
0 2.5 5 10 15
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE MONCTON	
Zone 1	**Moncton Centre -** Comprend tous les secteurs au nord de la rivière Petitcodiac qui sont à l'ouest du boulevard Wheeler et à l'est de la rue Collishaw et du boulevard Vaughan Harvey.
Zone 2	**Moncton Ouest** - Comprend tous les secteurs à l'ouest de la rue Collishaw et du boulevard Vaughan Harvey qui sont au sud du chemin Berry Mills et de la rue Killam.
Zone 3	**Moncton Est** - Comprend tous les secteurs au sud de la route transcanadienne qui sont à l'est de North Branch Halls Creek et au nord du chemin Old Shediac.
Zone 4	**Moncton Nord** - Comprend tous les secteurs délimités par le chemin Berry Mills, la rue Killam, l'avenue Edgett et la route transcanadienne.
Zones 1-4	**Ville de Moncton**
Zone 5	**Ville de Riverview**
Zone 6	**Ville de Dieppe**
Zone 7	**Reste de la RMR**
Zones 1-7	**RMR de Moncton**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Moncton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Moncton Centre	**	**	4,0	4,6	6,3	7,3	**	**	5,9	6,8
Moncton Ouest	4,6	5,2	2,3	4,6	5,6	6,3	0,0	**	4,2	5,6
Moncton Est	6,5	**	4,6	4,9	3,8	9,2	5,6	6,7	4,1	8,4
Moncton Nord	0,0	0,0	3,8	2,8	2,9	6,0	3,5	**	3,0	5,1
Ville de Moncton	**	**	3,8	4,3	4,6	7,6	**	**	4,6	6,8
Riverview	**	**	4,9	9,3	3,3	5,8	**	**	3,6	6,6
Ville de Dieppe	**	**	4,1	2,9	2,7	7,6	14,4	0,0	3,1	6,6
Reste de la RMR	a.l.e.	**	**	2,3	**	**	**	**	4,6	2,1
Moncton (RMR)	**	**	**4,0**	**4,5**	**4,2**	**7,4**	**7,3**	**	**4,3**	**6,7**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Moncton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Moncton Centre	472	470	589	633	724	747	756	784	669	705
Moncton Ouest	454	449	576	605	711	739	723	792	647	678
Moncton Est	510	577	591	612	706	718	854	930	692	711
Moncton Nord	515	527	601	616	712	725	815	802	689	699
Ville de Moncton	479	483	589	622	714	732	794	830	677	702
Riverview	**	**	588	581	729	741	764	814	715	720
Ville de Dieppe	**	**	632	647	717	725	895	1 312	710	752
Reste de la RMR	a.l.e.	**	459	467	601	641	**	562	555	571
Moncton (RMR)	**479**	**485**	**591**	**619**	**715**	**731**	**794**	**897**	**684**	**709**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Moncton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Moncton Centre	150	154	1 018	1 021	1 738	1 748	199	186	3 105	3 109
Moncton Ouest	64	64	268	273	488	504	43	45	863	886
Moncton Est	32	33	375	372	1 715	1 760	125	114	2 247	2 279
Moncton Nord	109	109	379	382	1 027	1 013	69	72	1 584	1 576
Ville de Moncton	355	360	2 040	2 048	4 968	5 025	436	417	7 799	7 850
Riverview	3	3	127	129	779	843	24	23	933	998
Ville de Dieppe	2	2	199	224	879	971	20	39	1 100	1 236
Reste de la RMR	1	1	36	36	57	59	9	10	103	106
Moncton (RMR)	**361**	**366**	**2 402**	**2 437**	**6 683**	**6 898**	**489**	**489**	**9 935**	**10 190**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Moncton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Moncton Centre	**	**	4,3	5,9	7,3	8,0	**	**	6,7	7,7
Moncton Ouest	4,6	5,2	3,0	5,3	6,5	7,7	0,0	**	4,9	6,6
Moncton Est	6,5	**	5,6	6,0	4,0	9,8	5,6	7,6	4,4	9,1
Moncton Nord	0,0	**	3,8	2,8	3,0	6,5	5,0	**	3,2	5,5
Ville de Moncton	**	**	4,3	5,3	5,2	8,2	**	**	5,1	7,5
Riverview	**	**	4,9	10,2	3,8	6,6	**	**	4,0	7,4
Ville de Dieppe	**	**	4,8	4,6	3,5	9,4	14,4	2,7	3,9	8,4
Reste de la RMR	a.l.e.	**	**	2,3	**	**	**	**	4,6	2,1
Moncton (RMR)	**	**	**4,4**	**5,5**	**4,8**	**8,2**	**7,6**	**7,7**	**4,9**	**7,6**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Moncton

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12
Moncton Centre	**	5,0	++	2,7	1,3	2,1	**	++	1,8	1,7
Moncton Ouest	2,6	**	4,8	1,6	3,7	3,8	++	++	3,2	3,0
Moncton Est	7,5	1,7	3,8	1,5	2,5	++	2,3	0,9	2,5	++
Moncton Nord	1,7	2,6	2,0	2,7	++	3,6	++	++	1,2	3,5
Ville de Moncton	**3,7**	**3,9**	**2,2**	**2,3**	**1,9**	**1,8**	**3,6**	**1,4**	**2,0**	**2,1**
Riverview	**	**	3,7	2,1	1,6	3,1	3,8	**	1,9	3,0
Ville de Dieppe	**	**	1,6	4,4	1,9	2,2	2,7	1,2	1,7	2,3
Reste de la RMR	a.l.e.	a.l.e.	3,6	5,0	1,4	++	**	**	2,3	2,0
Moncton (RMR)	**3,5**	**4,1**	**2,3**	**2,5**	**1,8**	**1,9**	**3,4**	**1,6**	**2,0**	**2,2**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Moncton

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Moncton (RMR)										
Avant 1940	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
1940 à 1959	**	**	3,6	**	**	**	0,0	**	5,6	**
1960 à 1974	2,8	**	5,2	5,9	5,4	8,5	4,8	5,9	5,1	7,6
1975 à 1989	2,2	**	5,6	4,2	3,7	7,0	**	0,0	4,8	6,0
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	4,2	5,1	3,2	4,6	**	**	3,5	4,6
2000 ou après	5,7	10,0	1,9	3,5	2,7	7,6	10,4	6,7	2,8	6,8
Tous les immeubles	**	**	4,0	4,5	4,2	7,4	7,3	**	4,3	6,7

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Moncton

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Moncton (RMR)										
Avant 1940	469	444	552	584	731	783	705	754	648	683
1940 à 1959	426	**	525	564	616	649	683	727	575	621
1960 à 1974	461	488	547	574	650	661	776	774	620	637
1975 à 1989	532	437	593	602	678	684	678	673	646	659
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	655	667	724	749	975	974	724	747
2000 ou après	571	594	705	724	789	800	971	1 228	778	807
Tous les immeubles	479	485	591	619	715	731	794	897	684	709

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Moncton

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Moncton (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	4,4	4,8	5,2	8,9	**	**	5,9	7,6
6 à 19 unités	**	**	4,6	5,1	5,0	8,1	**	**	4,8	7,2
20 à 49 unités	5,4	**	3,2	2,7	2,8	6,5	14,7	**	3,1	5,8
50 à 99 unités	**	**	2,1	6,4	4,3	5,7	6,8	4,2	3,9	5,7
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	**	**	4,0	4,5	4,2	7,4	7,3	**	4,3	6,7

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Moncton

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Moncton (RMR)										
3 à 5 unités	**	460	528	550	627	667	721	760	611	642
6 à 19 unités	480	467	559	587	693	708	839	1 042	658	693
20 à 49 unités	466	489	621	652	732	747	873	920	703	722
50 à 99 unités	**	**	718	710	816	821	906	922	796	795
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	479	485	591	619	715	731	794	897	684	709

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Moncton

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Moncton Centre	**	**	6,7	7,2	3,8	6,0	4,6	5,5	a.l.u.	a.l.u.
Moncton Ouest	3,3	**	3,5	4,9	3,0	4,6	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Moncton Est	3,9	6,8	4,9	10,7	3,4	**	**	**	**	**
Moncton Nord	3,3	**	4,0	5,5	**	4,4	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Ville de Moncton	5,6	8,0	5,1	7,5	3,1	5,9	4,3	3,7	**	**
Riverview	**	**	4,2	5,6	1,5	3,2	**	12,4	a.l.u.	a.l.u.
Ville de Dieppe	4,4	4,8	1,8	7,0	3,7	**	**	5,2	a.l.u.	a.l.u.
Reste de la RMR	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Moncton (RMR)	**5,9**	**7,6**	**4,8**	**7,2**	**3,1**	**5,8**	**3,9**	**5,7**	**	**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Moncton

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Moncton (RMR)										
Moins de 400 $	0,0	**	**	**	**	**	**	**	**	0,0
400 à 499 $	**	**	4,5	**	**	**	**	**	4,8	5,4
500 à 599 $	**	**	4,3	3,6	4,4	5,2	0,0	**	4,3	4,5
600 à 699 $	**	**	4,5	7,4	4,7	10,2	**	**	4,8	9,6
700 à 799 $	a.l.e.	a.l.e.	1,9	1,2	3,9	7,3	**	**	3,8	6,6
800 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	4,2	4,9	9,5	**	5,1	5,7
Toutes les fourchettes	**	**	4,0	4,5	4,2	7,4	7,3	**	4,3	6,7

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Methode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données d'octobre 2011 figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada, et celles d'octobre 2012, sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada
Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64409_2012_A01